



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Mensagem nº. 090/2015

Lagoa Santa, 16 de novembro de 2015.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submetemos à elevada consideração de Vossa Excelência e demais Pares, Projeto de Lei que:

“Dispõe sobre a aprovação da Planta Genérica de Valores de metros quadrados de terrenos e edificações para o exercício de 2016, e dá outras providências”.

Considerando que a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV – requer que sejam estabelecidos procedimentos e normas para a determinação do valor do metro quadrado dos logradouros e tipos de edificações para cálculo do Imposto Predial e Territorial – IPTU.

Por PGV entende-se uma planta do perímetro urbano do Município na qual se encontram determinados, para cada face de quadra, os valores médios unitários de terreno devidamente homogeneizados, através de uma ponderação minuciosa, considerando-se as especificidades e peculiaridades individuais representadas pelos chamados pólos de valorização e desvalorização.

Considerando que o Projeto tem por finalidade estabelecer uma justiça fiscal, respeitando o Princípio da Capacidade Contributiva, previsto no artigo 145, §1º da Constituição Federal, sendo este um conceito econômico e de justiça social, verdadeiro pressuposto da Lei tributária;

Considerando que a capacidade de um Governo para realizar uma gestão adequada e de benefício efetivo para a coletividade que dirige está, sem dúvida, diretamente ligada às suas possibilidades econômicas, que se traduzem em obras públicas realizadas para elevar ao nível social do núcleo populacional, mediante a realização de obras como Postos de Saúde, Escolas, Creches, equipamentos urbanos, melhorias públicas e urbanísticas, entre outras.

Considerando que o Presente Projeto não diz respeito a majoração dos impostos, mas sim de um realinhamento dos valores venais dos imóveis de alguns bairros e ainda a determinação de valores para bairros/loteamentos aprovados, realizados pela Comissão Instituída pela Portaria nº 822 de 26 de outubro de 2015;.

Pelo exposto, esperando merecer o pronto deferimento de V. Exa. e dos demais Pares, desde já apresento meus sinceros agradecimentos, solicitando, ao ensejo, que a aprovação se dê em caráter de urgência, tendo em vista a relevância do Projeto.

Atenciosamente,

FERNANDO PEREIRA GOMES NETO
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

PROJETO DE LEI N° _____/2015.

Dispõe sobre a aprovação da Planta Genérica de Valores de metros quadrados de terrenos e edificações para o exercício de 2016, e dá outras providências.

O povo do Município de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Para apuração do valor venal dos terrenos serão utilizadas as fórmulas previstas neste artigo.

§1º - A fórmula para apuração do valor venal do imóvel será a seguinte:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel;
VVT = Valor Venal do Terreno;
VVE = Valor Venal da Edificação.

§2º - A fórmula para apuração do valor venal do terreno será a seguinte:

$$VVT = Vm^2T \times FI \times FC-SIT \times FC-TOP \times FC-PED \times FC-FOR$$

Onde:

Vm^2T = Valor unitário de metro de terreno, conforme disposto no Anexo I desta Lei;
FI = Fração Ideal;
FC-SIT = Fator corretivo da situação do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei;
FC-TOP = Fator corretivo da topografia do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei;
FC-PED = Fator corretivo da pedologia do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei;
FC-FOR = Fator corretivo do formato do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

§3º - A fração ideal tratada no parágrafo anterior será calculada em conformidade com o que se segue:

$$FI = AC / ATC \times AT$$

Onde:

AC = Área construída da unidade;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

ATC = Área total construída no terreno;

AT = Área do terreno.

§ 4º - A fórmula para apuração do valor venal da edificação será a seguinte:

$$VVE = Vm^2E \times AC \times FC-ALI \times FC-SUC \times FC-POS \times FC-CON \times FC-PAD \times FC-CAT$$

Onde:

Vm^2E = Valor unitário de metro quadrado por tipo de edificação, conforme disposto no Anexo III desta Lei;

AC = Área construída da unidade;

FC-ALI = Fator corretivo do alinhamento da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei;

FC-SUC = Fator corretivo da situação da unidade construída, conforme disposto no Anexo IV desta Lei;

FC-POS = Fator corretivo do posicionamento da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei;

FC-CON = Fator corretivo do estado de conservação da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei;

FC-PAD = Fator corretivo do padrão da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei;

FC-CAT = Fator corretivo da categoria da construção, conforme disposto nos Anexos V-a e V-b desta Lei, onde o somatório dos pontos obtidos pela edificação será dividido por 100 (cem).

Art. 2º - A utilização da fórmula prevista no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei observará as definições contidas neste artigo:

§1º - Para os efeitos da utilização dos fatores corretivos previstos no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - TESTADA: Linha que define o limite do terreno com o logradouro.

II - DECLIVIDADE: Número percentual que representa a diferença de altura entre a testada e o fundo do terreno, obtida pela seguinte fórmula:

$$D = (HT - HF) / DTF * 100$$

Onde:

D = Declividade;

HT = Cota média da testada do terreno;

HF = Cota média do fundo do terreno;

DTF = Distância média entre a testada e o fundo do terreno.

III - RELAÇÃO ÁREA TESTADA: Número que representa a relação existente entre a área do terreno e sua testada, obtido através da seguinte fórmula:

$$RAT = ART / TP$$



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Onde:

RAT = Relação Área Testada;

ART = Área do terreno;

TP = Testada principal do terreno.

§2º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da situação do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - AGLOMERADO: Na hipótese de terreno edificado, localizado em área de ocupação irregular, no qual não seja possível definir sua testada.

II – GLEBA: Na hipótese de porção de terra contínua, localizada dentro do perímetro urbano, que não seja oriundo de loteamento aprovado, com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

III - ENCRAVADO: Na hipótese de terreno situado nos fundos de outro terreno e que seu acesso ao logradouro se dê através de servidão com, no máximo, 3,00 m (três metros) de testada.

IV - 1 FRENTE: Na hipótese de terreno que possua apenas uma testada, desde que não enquadrado na hipótese prevista no inciso anterior.

V - 2 FRENTE: Na hipótese de terreno que possua duas testadas, consecutivas ou não, desde que pelo menos uma delas não se enquadre na hipótese prevista no inciso III deste parágrafo.

VI - VILA OU CONDOMÍNIO HORIZONTAL: Na hipótese de terreno situado no interior de outro terreno e que sua frente esteja voltada para via particular ou área comum particular e não para logradouro público.

VII - 3 FRENTE OU MAIS: Na hipótese de terreno que possua três testadas, consecutivas ou não, desde que pelo menos duas delas não se enquadrem na hipótese prevista no inciso III deste parágrafo.

VIII - CONDOMÍNIO FECHADO: Na hipótese de terreno situado em loteamento aprovado como fechado, nos termos da Lei aplicável à matéria.

§3º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da topografia do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - ABAIXO DO NÍVEL: Na hipótese de terreno cuja testada se situe abaixo do greide do logradouro, apresentando diferença de cota igual ou superior a 1,50 m (um metro e meio).

II - IRREGULAR: Na hipótese de terreno que possua aclive e declive.

III - DECLIVE: Na hipótese de terreno que, a partir da testada e seguindo no sentido do seu fundo, apresente cotas sucessivamente inferiores às do greide do logradouro.

IV - ACLIVE: Na hipótese de terreno que, a partir da testada e seguindo no sentido do seu fundo, apresente cotas sucessivamente superiores às do greide do logradouro.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

V - ACIMA DO NÍVEL: Na hipótese de terreno cuja testada se situe acima do greide do logradouro, apresentando diferença de cota igual ou superior a 1,50 m (um metro e meio).

VI - PLANO: Na hipótese de terreno que, aplicada a fórmula prevista no inciso II do parágrafo 1º deste artigo, não apresente declividade superior a 10% (dez por cento).

§4º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da pedologia do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - PANTANOSO: Na hipótese de terreno que, durante a maior parte do ano, apresente-se úmido, além de possuir grande concentração de matéria orgânica em seu solo.

II - INUNDÁVEL: Na hipótese de terreno que, devido à sua topografia, apresenta histórico de inundações.

III - ROCHOSO: Na hipótese de terreno cujo solo é predominantemente composto por rochas.

IV - ARENOSO: Na hipótese de terreno cujo solo é predominantemente composto por areia.

V - FIRME: Na hipótese de terreno que não se enquadra em nenhuma das situações previstas nas demais alíneas deste inciso e que seja adequado para receber edificação.

§5º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do formato do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - IRREGULAR: Na hipótese de terreno que apresente RAT inferior a 25,00 (vinte e cinco) ou superior a 36,00 (trinta e seis), conforme fórmula prevista no inciso III do parágrafo 1º deste artigo.

II - REGULAR: Na hipótese de terreno que apresente RAT compreendido entre 25,00 (vinte e cinco) e 36,00 (trinta e seis), conforme fórmula prevista no inciso III do parágrafo 1º deste artigo.

Art. 3º - A utilização da fórmula prevista no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei observará as definições contidas neste artigo:

§1º - Para os efeitos da utilização dos fatores corretivos previstos no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I – Tipos de edificação:

a) TELHEIRO: Edificação desprovida de fechamento com paredes.

b) GALPÃO: Edificação fechada com paredes e que não possui divisões em cômodos.

c) BARRACÃO: Edificação projetada originalmente para abrigar um núcleo familiar, que possua, no máximo, 03 (três) cômodos internos.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

- d) FÁBRICA:** Edificação projetada originalmente para abrigar uma unidade fabril.
- e) LOJA:** Edificação projetada originalmente para abrigar atividades comerciais ou de prestação de serviços, caracterizada pela existência de porta voltada para logradouro, ou para corredor do centro comercial, conforme o caso.
- f) SALA:** Edificação projetada para abrigar escritório ou consultório, constituindo-se em unidade localizada em prédio comercial ou de prestação de serviços.
- g) APARTAMENTO:** Edificação projetada com o objetivo de abrigar um núcleo familiar, constituindo-se em unidade localizada em prédio residencial, comercial ou de prestação de serviços.
- h) CASA PADRÃO I:** Edificação projetada com o objetivo de abrigar um núcleo familiar, caracterizada pela existência de, no mínimo, 04 (quatro) cômodos internos.
- i) CASA PADRÃO II:** Edificação projetada com o objetivo de abrigar um núcleo familiar, que possua características que a classifiquem como padrão alto.
- j) GARAGEM:** É um lugar próprio para se e estacionar e guardar veículos. Geralmente está anexa a uma casa, a um apartamento ou a uma sala comercial, possuindo ou não vedação e/ou cobertura.
- k) ESPECIAL:** Edificação que, face às suas características construtivas, não se enquadra em nenhum dos tipos anteriores.
- II – Componentes da edificação:**
- a) ESTRUTURA:** Conjunto de vigas e pilares da edificação.
- b) COBERTURA:** Componente da edificação, que se constitui no seu ponto mais alto, e que tem a função de receber diretamente as precipitações atmosféricas.
- c) PAREDES:** Componente da edificação que tem a função de promover sua vedação lateral.
- d) ESQUADRIAS:** Componente da edificação que tem a função de emoldurar portas e janelas.
- e) REVESTIMENTO:** Componente da edificação que tem a função de recobrir as paredes.
- f) ACABAMENTO:** Componente da edificação que tem a função de recobrir o revestimento.

§2º - Para a determinação da área construída da unidade prevista no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

- I – A área construída será obtida através da medição dos contornos da edificação.**



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II – Será considerada edificada toda área coberta que possuir vedação em pelo menos 03 (três) de seus lados.

III – Na hipótese de telheiro, a área construída será igual à área da projeção da cobertura.

§3º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo do alinhamento da construção previsto no parágrafo 3º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - ALINHADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma de suas paredes coincidente com a testada.

II - RECUADA: Na hipótese da edificação não possuir nenhuma de suas paredes coincidente com a testada.

§4º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da situação da unidade construída previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - GEMINADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma parede em comum com outra edificação situada no mesmo terreno.

II - CONJUGADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma de suas paredes coincidente com uma ou mais laterais ou com o fundo do terreno e que não se enquadre na condição prevista no inciso anterior.

III - ISOLADA: Na hipótese da edificação não possuir paredes coincidentes com as laterais ou com o fundo do terreno e que também não se enquadre na condição prevista no inciso I deste parágrafo.

§5º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do posicionamento da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - SUBSOLO: Na hipótese da edificação autônoma, situada abaixo do greide do logradouro, se encontrar em pavimento abaixo de outra edificação autônoma.

II - FUNDOS: Na hipótese da edificação autônoma possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

III - SUPERPOSTA FUNDOS: Na hipótese da edificação autônoma, situada em pavimento acima de outra edificação autônoma, possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

IV - SOBRELOJA: Na hipótese da edificação autônoma comercial se encontrar em pavimento acima de outra edificação autônoma comercial.

V - FRENTE: Na hipótese da edificação autônoma, situada no greide do terreno, não possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

VI - SUPERPOSTA FRENTE: Na hipótese da edificação autônoma, situada em pavimento acima de outra edificação autônoma, não possuir outra edificação autônoma localizada



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

entre ela e a testada.

VII - GALERIA: Na hipótese da edificação autônoma comercial se encontrar com a entrada voltada para corredor interno de prédio comercial.

§6º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do estado de conservação da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - PÉSSIMO: Na hipótese da edificação apresentar cobertura defeituosa, paredes desalinhadas, esquadrias podres ou enferrujadas, falhas no revestimento e acabamento praticamente inexistente.

II - REGULAR: Na hipótese da edificação apresentar esquadrias mal conservadas, falhas no revestimento e acabamento defeituoso.

III - BOM: Na hipótese da edificação apresentar pequenas falhas no acabamento.

IV - ÓTIMO: Na hipótese da edificação não apresentar defeitos aparentes.

§7º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do padrão da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - BAIXO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de baixa qualidade e não apresentar preocupação com sua arquitetura.

II - MÉDIO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de boa qualidade e apresentar alguma preocupação com sua arquitetura.

III - ALTO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de boa qualidade e apresentar total preocupação com sua arquitetura.

§8º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo da categoria da construção disposto no Anexo V-a desta Lei, na hipótese de um componente comportar mais de uma opção, prevalecerá aquela que for predominante na edificação.

§9º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo da categoria da construção disposto no Anexo V-b desta Lei, na hipótese do componente ser de utilização comum por mais de uma unidade edificada autônoma, o mesmo será considerado como existente para todas as unidades autônomas.

§10º - Para os efeitos da determinação do fator corretivo da categoria da construção disposto nos Anexos V-a e V-b desta Lei, a pontuação obtida em cada componente, para cada tipo de edificação, será somada e o total resultante será dividido por 100 (cem).

Art. 4º - As faces de quadra e bairros, novos ou não, que não foram abrangidos no anexo I desta Lei deverão ser avaliados por comissão que ficará a cargo de determinar os valores a serem aplicados.

Art. 5º – Fica autorizado aplicar o redutor de 90% (noventa por cento) no valor do metro quadrado para fins de lançamento do IPTU dos imóveis relativos aos loteamentos aprovados pelo



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Município no exercício de 2015 e aos loteamentos a serem aprovados a partir da vigência desta Lei, até a finalização das obras de infra estrutura ou pelo prazo máximo de 02 (dois) anos contados da data de assinatura do termo de compromisso, observando o que ocorrer primeiro.

Art. 6º – Para fins de lançamento do IPTU, fica autorizado aplicar o redutor de 50% (cinquenta por cento) no valor do metro quadrado dos imóveis rurais descaracterizados a partir da vigência desta Lei, que vierem a ser lançados pelo Município, até a emissão da aprovação de qualquer tipo de empreendimento ou pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, observando o que ocorrer primeiro.

Art. 7º - Observados a Lei Municipal nº 2.138 de 31 de dezembro de 2002 e o artigo 6º, inciso III, alínea “b”, da Lei Municipal nº 3.080, fica fixado o valor de R\$ 106,55 (cento e seis reais e cinquenta e cinco centavos), a ser lançado para o custeio dos serviços de iluminação pública nos lotes vagos/terrenos não edificados.

Art. 8º. O valor da contribuição do serviço de iluminação pública, nos imóveis edificados, será calculado, mensalmente, sobre o valor:

Consumo Mensal - KWH	Percentuais da Tarifa de IP
0 A 50	ISENTO
51 A 100	1,5%
101 A 200	7,0%
201 A 300	10%
301 A 400	15%
ACIMA DE 401	20%

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.356 de 27 de dezembro de 2012.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, _____ de _____ de 2015.

FERNANDO GOMES PEREIRA NETO
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**A Sua Excelência o Senhor
Roberto Alves dos Santos
Presidente da Câmara Municipal de Lagoa Santa – MG**

Instruem o presente Projeto de Lei os seguintes documentos:

- Mensagem do Projeto de Lei, uma lauda;
- Minuta do Projeto de Lei, oito laudas;
- Cálculo acumulo do ano – IPCA-E, IBGE, uma lauda;
- Anexo I, duzentos e dez laudas;
- Anexo II – FC-SIT, uma lauda;
- Anexo III – Tipo de Edificação, uma lauda;
- Anexo IV – FC-ALI, uma lauda;
- Anexo V-a – CAT, uma lauda;
- Anexo V-b – CAT, uma lauda;
- Anexo VI, uma lauda;
- Relatório técnico para projeto de Lei que tratará da planta genérica de valores para o exercício de 2016, cinco laudas; e
- Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) – M. Obras com Encargos Sociais Desordenados Valores em reais (NBR 12.721:2006 – CUB 2006) – Outubro/2015, uma lauda

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 16 de novembro de 2015

**FERNANDO PEREIRA GOMES NETO
Prefeito Municipal**